

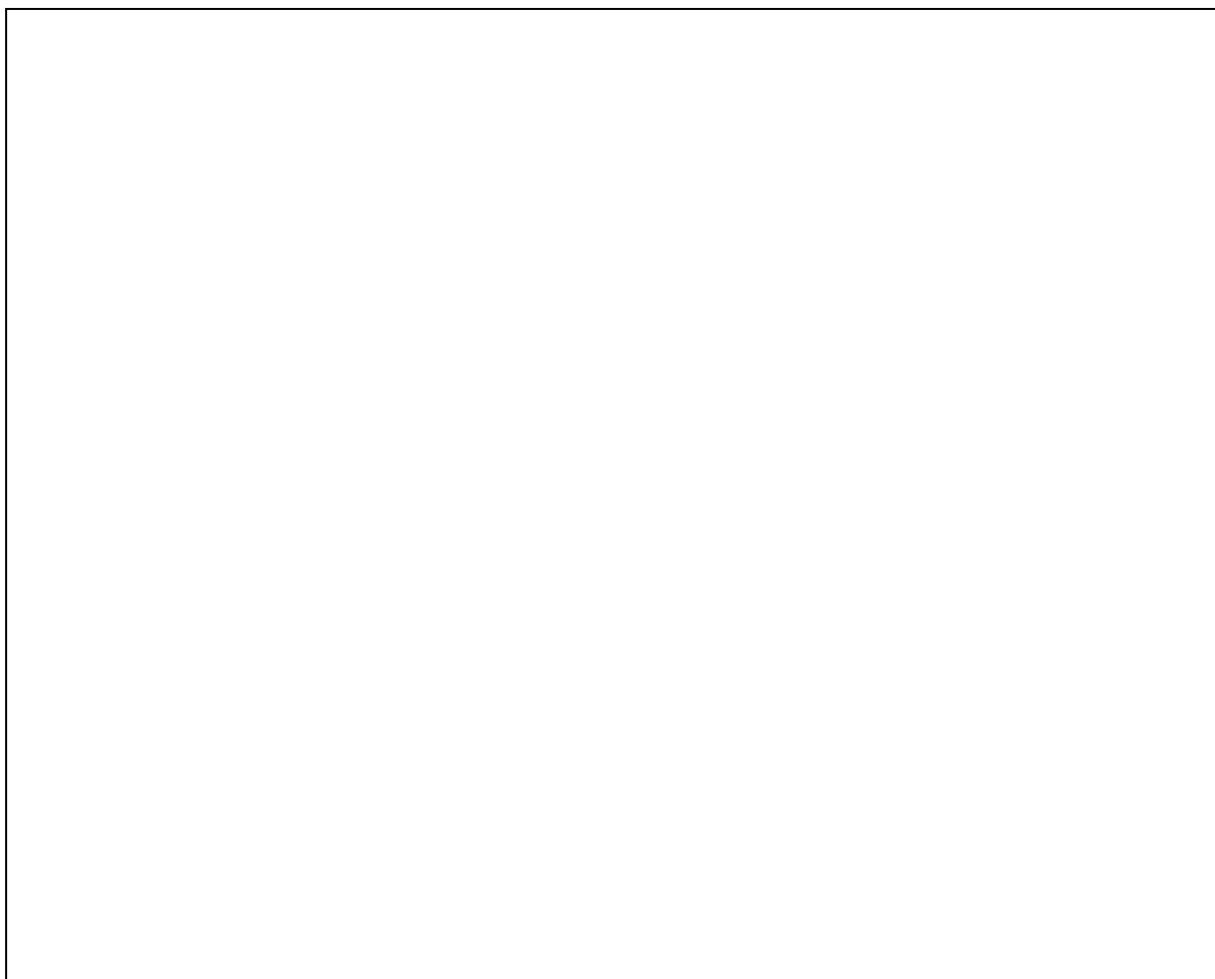
TRIBUNALE ORDINARIO DI BARI
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



Ill.mo Sig. GE Dr.ssa Chiara Cutolo

LOTTO N° 7

Relazione dell'Esperto



L'Esperto
Ing. Luigi Cea

Ing. Luigi Cea 70123 Bari Corso Mazzini n° 53 - cell. +39 335 6277500
p.IVA: 00492200720 CF: CEALGU48L07A662Q p.e.c.: luigi.cea@ingpec.eu

PREMESSA	4
LOTTO N° 7	5
1 ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE	5
1.1. DATI CATASTALI	5
1.2 CONFINI	5
2. DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO-LOTTO N° 7	6
2.1. DESCRIZIONE	6
2.2. OPZIONE I.V.A.	8
3 ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE	8
4 ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI	8
5 ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI	9
5.1 ACCERTAMENTO DELLA RISPONDENZA DEI DATI SPECIFICATI NELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON I DATI CATASTALI-	9
6 CERTIFICAZIONE A.P.E.	10
7. I PROPRIETARI CHE SI SONO SUCCEDUTI NEL VENTENNIO ANTERIORE ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO	10
7.1 STORIA CATASTALE	10
7.2 VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI SUL BENE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO	10
7.2.1. PREMESSA	10
7.2.2 TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI RILEVATE NEL VENTENNIO ANTECEDENTE IL PIGNORAMENTO	11
7.3 VINCOLI ED ONERI GIURIDICI	29
ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	29
8. CONSISTENZA	29
9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO	29
9.1 CRITERIO DI STIMA	29

9.1.1 LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE CON IL METODO DI STIMA COMPARATIVO	30
9.1.1 IL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE	31
9.1.2 ADEGUAMENTI IN RIDUZIONE E CORREZIONI DELLA STIMA	31
9.1.3 PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N° 7	31
10 STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE	31
11 DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA LOTTO N° 7	32
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'	34
FORMALITA' DA CANCELLARE CON IL DECRETO	35
ELENCO ALLEGATI	39

PREMESSA

L'atto di pignoramento afferisce a molteplici beni immobili.

La separata relazione peritale redatta dall'Esperto ed intitolata **“Relazione generale di sintesi”** enumera progressivamente ciascun lotto che sarà oggetto di vendita e identifica i territori comunali in cui ricadono.

La detta relazione a cui si rimanda per i contenuti è caratterizzata dai seguenti paragrafi intitolati : **“PREMESSA GENERALE; PREMESSA; CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567 II° COMMA C.P.C.; PRECISAZIONE DELL'ESPERTO”**, intendendosi detti paragrafi parti integranti e sostanziali di questa perizia immobiliare afferente il **LOTTO N° 7**.

Il LOTTO di che trattasi è identificato nell'atto di pignoramento e nell'atto di vendita nel seguente modo: -omissis-



- omissis.

LOTTO N° 7



1) **ESATTA INDIVIDUAZIONE DEL BENE PIGNORATO**

LOTTO N° 7

Si tratta di un posto auto scoperto 
localizzato a ridosso del fondale dello spazio scoperto condominiale
seminterrato di manovra e di distribuzione ai vari box di proprietà di terzi.

La rampa di accesso al percorso scoperto condominiale di distribuzione
è priva di numero civico ed è posta in contiguità a nord dell'edificio
condominiale con portone di ingresso contrassegnato 


La quota di calpestio del posto auto pignorato è pari a m 2,60 al di sotto
della quota stradale 

1.1 Dati Catastali.

L'unità pignorata è identificata in Agenzia delle Entrate - Servizi
Catastali – Catasto Fabbricati  come di seguito:

Intestazione:



E' identificata come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
									

 strada La Quacquera n. NC piano S1 (oggi via G. Fenoglio).

Il bene immobile sopra identificato non è divisibile.

1.2 Confini.

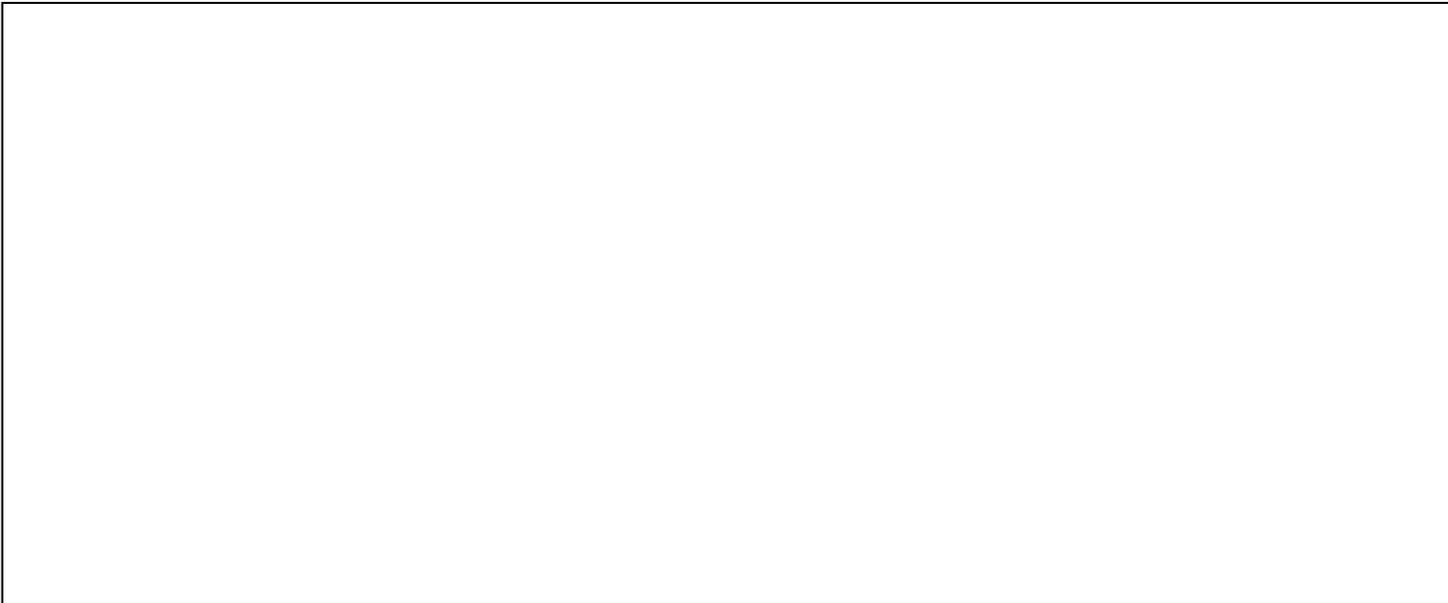
L'unità immobiliare sopra identificata nei Servizi Catastali, confina come segue:



2) DESCRIZIONE DEL BENE PIGNORATO - LOTTO N° 7

(All. n° 1 raccolta di nn° 5 fotografie - nn° 3 elaborati grafici).

2.1 Le generalità sulla descrizione dello stato dei luoghi e sulla localizzazione del bene staggito trattate nella separata relazione peritale intitolata “Relazione generale di sintesi“ costituiscono premessa al presente paragrafo e pertanto si intendono pedissequamente riportate e integralmente trascritte.



L'immagine riproduce il sedime dell'edificio a livello di piano seminterrato e l'area scoperta pertinenziale su cui prospetta da tre parti.

L'edificio è parte integrante di un complesso residenziale sito alla

[redacted]
[redacted]
[redacted] tra
loro, ha assunto la denominazione [redacted]
[redacted]

Il posto auto scoperto staggiato è parte del lotto edificato e prospiciente

[redacted]

L'edificio è costituito da una stecca lineare con due corpi scala con accessi distinti dai civici [redacted] (All. n° 1, foto n° 1).

Il corpo di fabbrica insiste in un lotto rettangolare che pertanto è coperto nella maggior parte dal sedime dell'edificio, nella restante parte è un'area scoperta che lo circonda da tre lati a livello seminterrato rispetto alla quota stradale [redacted] e funge da corridoio distributore alle molteplici unità immobiliari che compongono il livello di piano seminterrato dell'edificio.

Il posto auto scoperto è sito a ridosso del fondale del corridoio distributore scoperto.

Si accede da una rampa scoperta senza numero civico posta in contiguità del prospetto nord del corpo di fabbrica, alla sinistra del portone di ingresso contrassegnato dal [redacted] (All. n° 1, foto n° 2).

La rampa immette alla quota carrabile seminterrata del corridoio scoperto e distribuisce senza soluzioni di continuità lungo i tre prospetti interni del piano seminterrato dell'edificio, a est, a sud e a ovest (All. n° 1, foto nn° 2-3-4) ove ha termine con un muro di contenimento e che separa [redacted]

[redacted]

La parte di area scoperta di fondo racchiusa dal detto muro e dal muro di contenimento ortogonale al primo identifica i due posti auto scoperti.

Il posto auto staggito è sito a sinistra di chi guarda verso il muro di contenimento che funge da fondale del corridoio distributore e impegna una superficie rettangolare pari a m 2,55 x m 5,50 coincidente con la superficie pari a mq 14,00 definita in atti catastali.

E' da osservare che il corridoio scoperto distribuisce in questa parte terminale ad un box auto coperto il cui accesso dista m 7,56 dal muro di fondo su cui si attestano i due posti auto scoperti (All. n° 1, foto n° 5).

Il percorso carrabile è costituito da un battuto di cemento di tipo industriale ed ha quota pari a m 2,60 al di sotto della quota di calpestio del

2.2 Opzione IVA

La vendita immobiliare è assoggettata a I.V.A. in quanto trattasi di immobile realizzato dall'esecutata e in piena proprietà della stessa.

3) ANNO DI COSTRUZIONE DELL'IMMOBILE

La costruzione ha avuto inizio

4) ACCERTAMENTI URBANISTICO - EDILIZI

E' stata eseguita una puntuale ricerca presso , per quel che è stato possibile consultare dagli archivi cartacei delle pratiche edilizie.

Le pratiche edilizie che afferiscono all'edificio distinto in

[REDACTED]

L'agibilità risulta rilasciata [REDACTED]

5) ESATTA RISPONDENZA DEI DATI DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO CON LE RISULTANZE CATASTALI IDENTIFICAZIONE CATASTALE – LOTTO N° 7.

5.1 Accertamento della rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con i dati catastali attuali.

Il LOTTO di che trattasi è identificato nell'atto di pignoramento nel seguente modo: -omissis-

[REDACTED]

omissis.

[REDACTED]

Il tutto corrisponde agli attuali dati catastali e alla rappresentazione planimetrica esistente agli atti del Catasto [REDACTED] afferente al “piano seminterrato”.

Il bene immobile è identificato in Agenzia delle Entrate- Servizi [REDACTED] così come di seguito:

Intestazione:

[REDACTED]

E' identificata come segue:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED]

6) Certificazione A.P.E.

L'immobile per sua natura non rientra in alcuna categoria che necessita dell'attestazione di prestazione energetica.

7) I proprietari che si sono succeduti nel ventennio anteriore alla data del pignoramento.

7.1 Storia catastale.

L'immobile costituente il LOTTO N° 7 è identificato in Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali - Catasto Urbano

Intestazione proprietà a partire dalla costituzione e fino all'attualità

Il bene risulta essere di proprietà per la quota di 1/1

**7.2) VERIFICA DELL'ESATTA PROVENIENZA
RICOSTRUZIONE ANALITICA DELLE ISCRIZIONI E
TRASCRIZIONI SUL BENE IMMOBILE NEL VENTENNIO
ANTECEDENTE ALLA DATA DI NOTIFICA DEL
PIGNORAMENTO – LOTTO N° 7.**

7.2.1 Premessa.

La certificazione attiene al ventennio antecedente alla data di notifica del verbale di pignoramento, quest'ultima ricadente

Creditrice pignorante:



7.2.2 Trascrizioni e Iscrizioni rilevate nel ventennio antecedente il pignoramento.

Il sottoscritto C.T.U. attesta che dall'esame della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale redatta e sottoscritta [redacted] [redacted] certificazioni in data [redacted] nonché in base alle risultanze dei registri dell'Agenzia delle Entrate - Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bari, a tutto il dì [redacted] e per il ventennio antecedente la data del

pignoramento ed oltre, fino al [REDACTED] risultano pubblicate le seguenti formalità per l'immobile sopra identificato, nonché per l'esecutata.

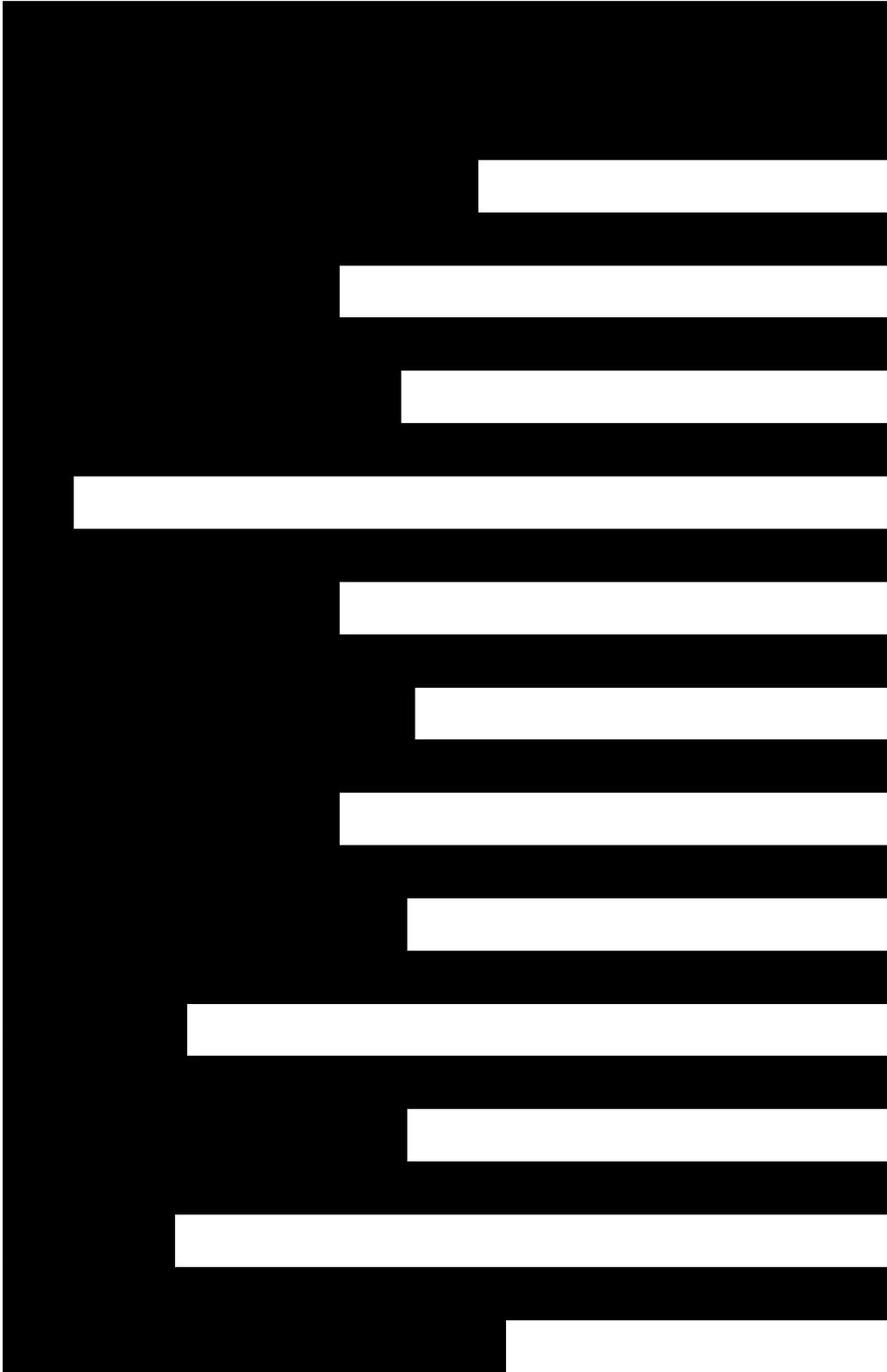
ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI L'IMMOBILE [REDACTED]

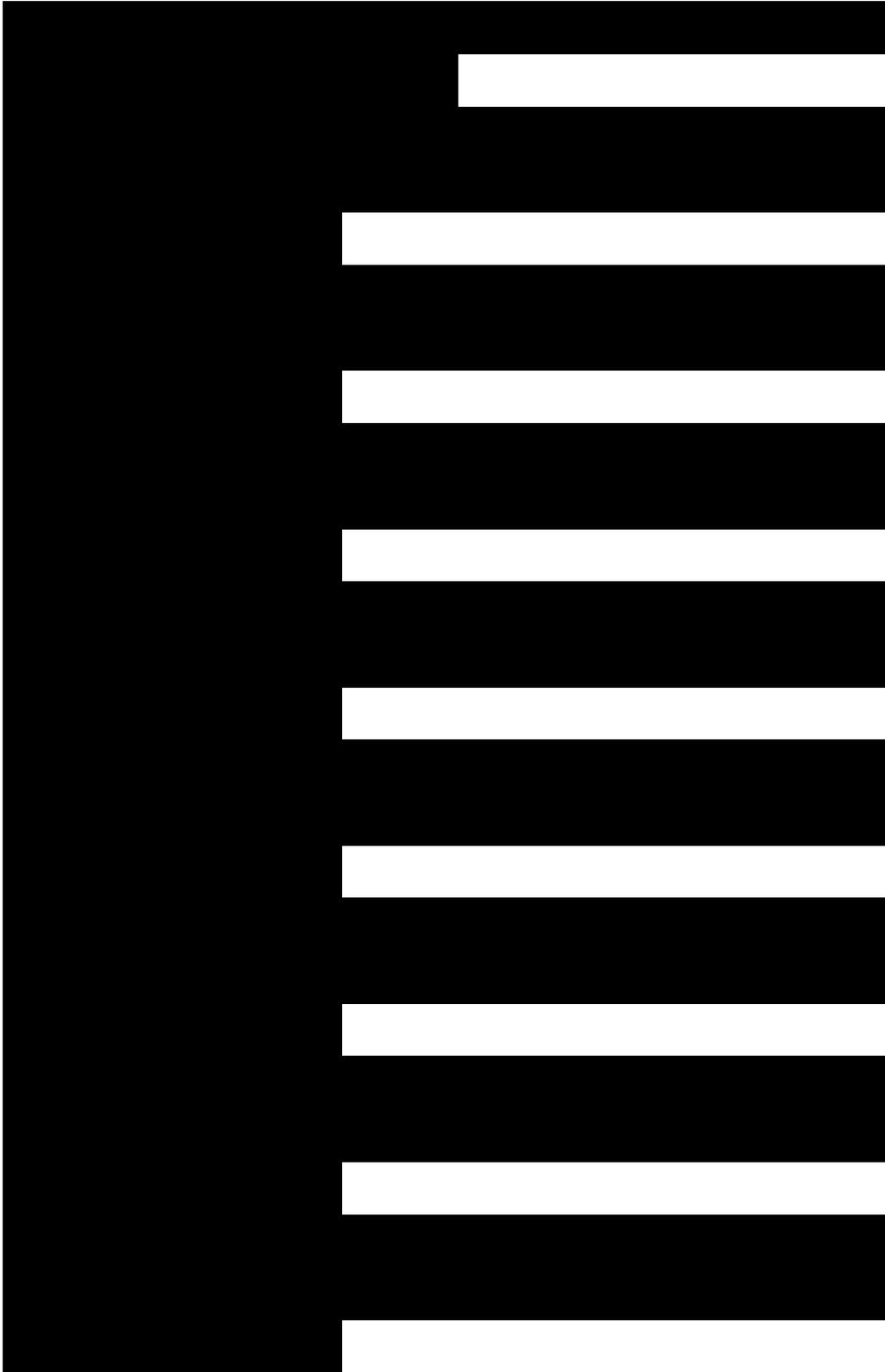
7.2.2.1 =

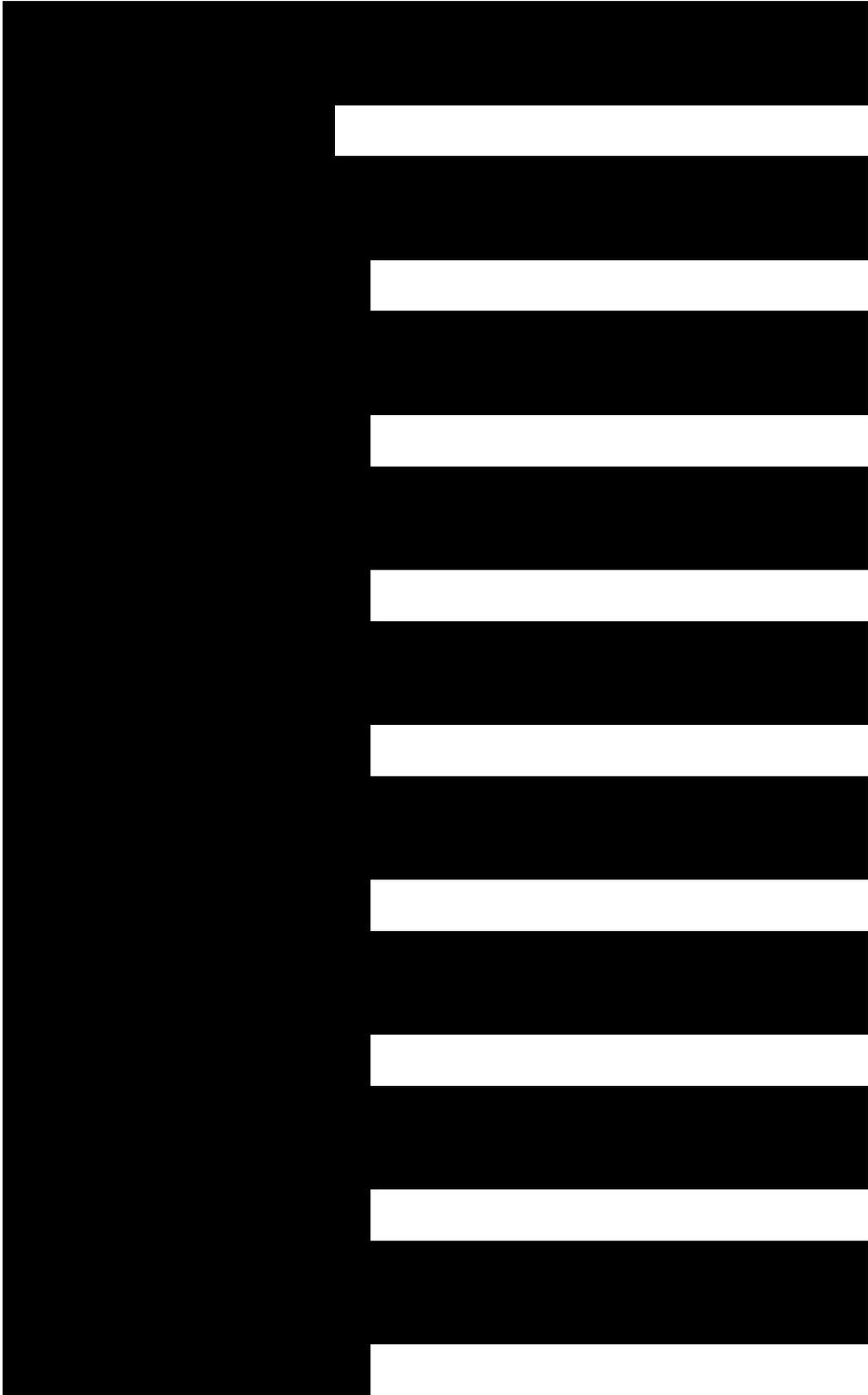
7.2.2.2 = -

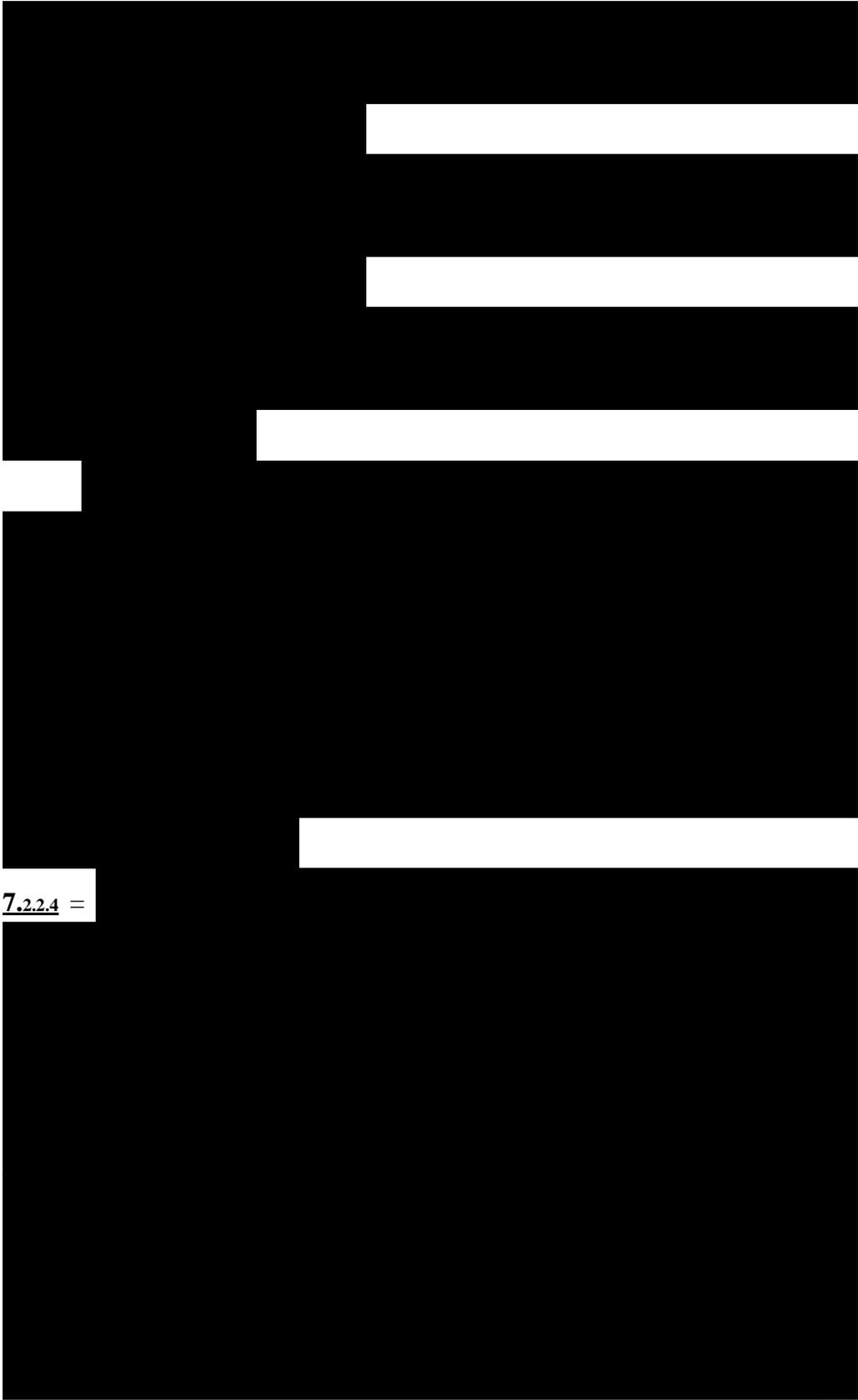
7.2.2.3 =

7.2.2.3 =









7.2.2.4 =

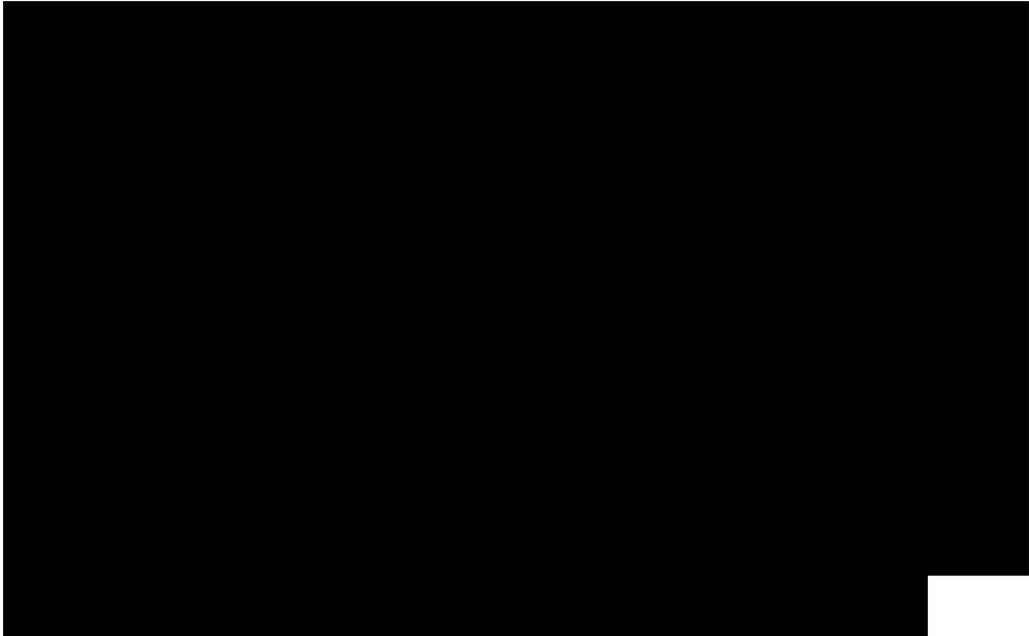
[Redacted text block]

7.2.2.5 =

[Redacted text block]

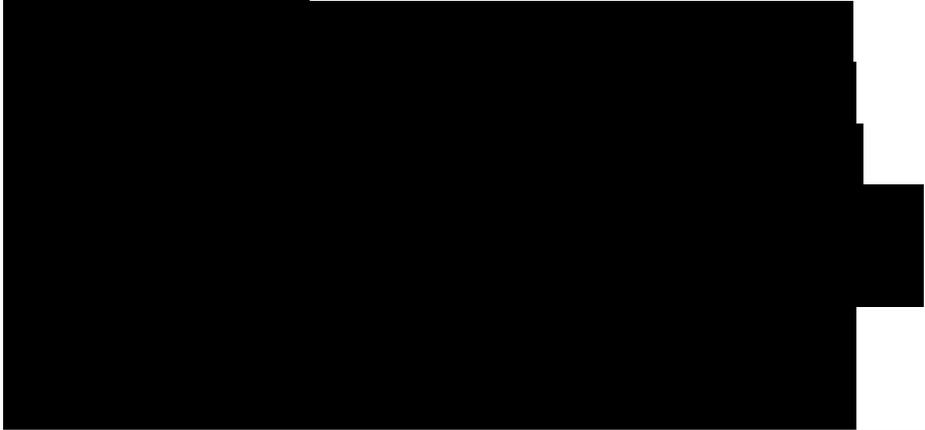
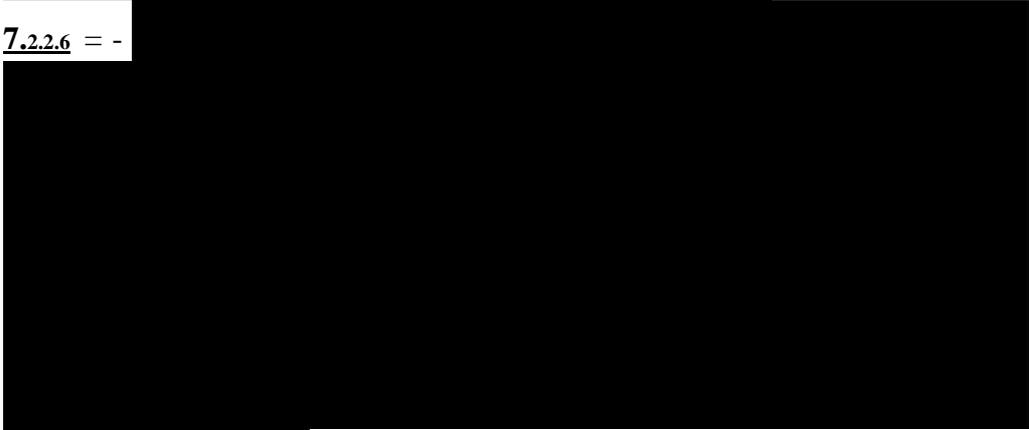
7.2.2.6 =

[Redacted text block]



ELENCO DELLE FORMALITA' AFFERENTI

7.2.2.6 = -



[Redacted content]

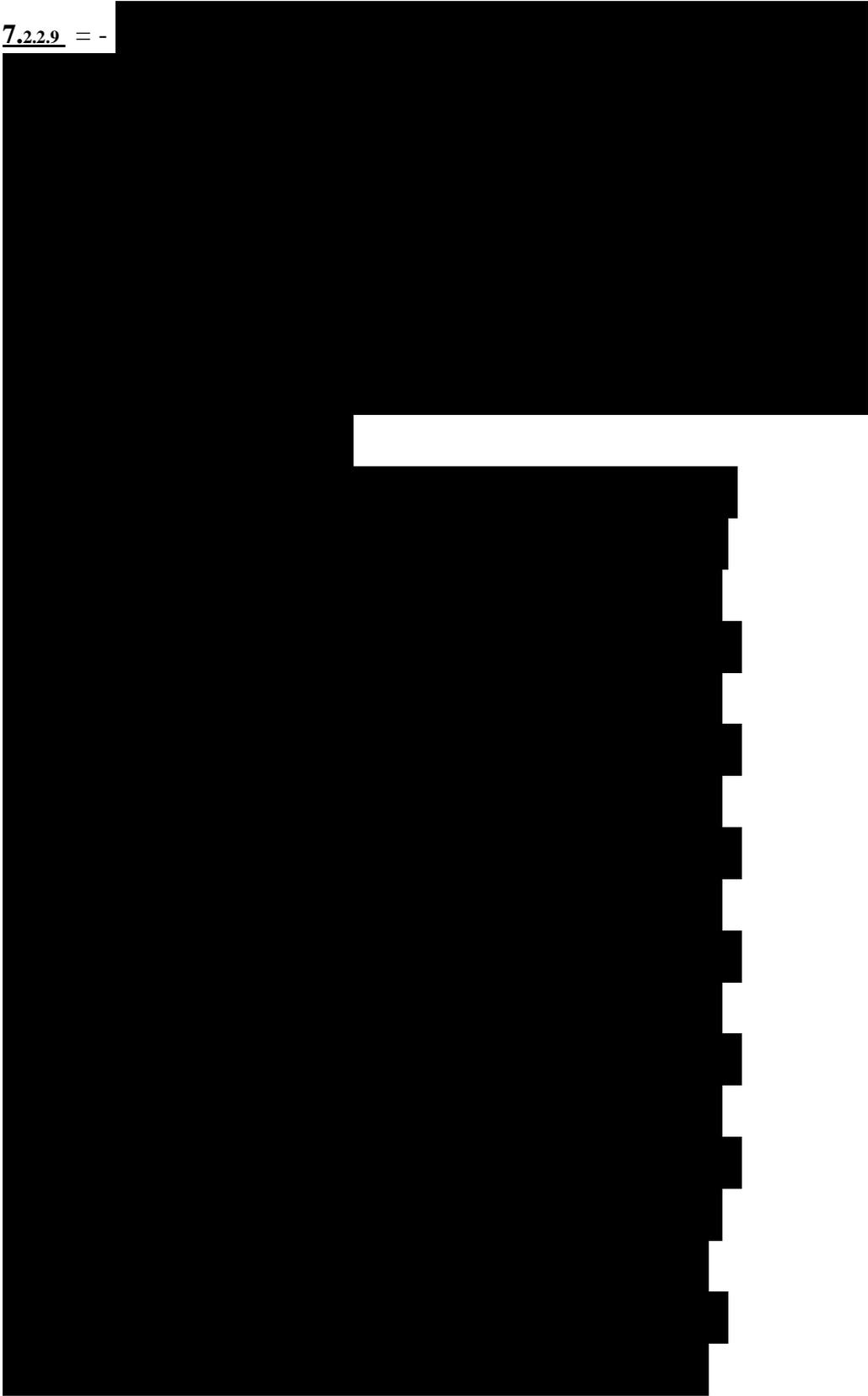
7.2.2.7 = -

[Redacted content]

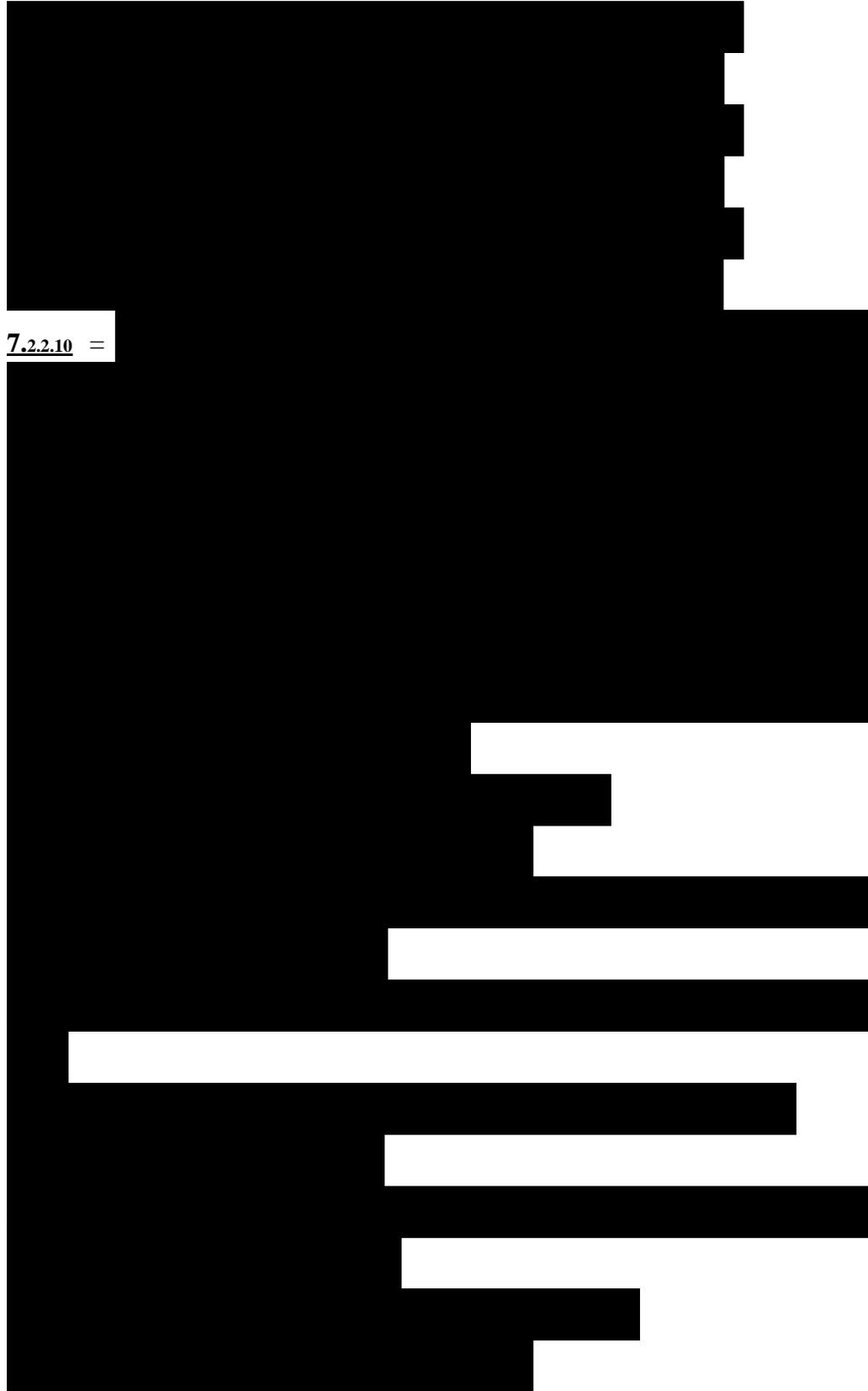
7.2.2.8 = -

[Redacted content]

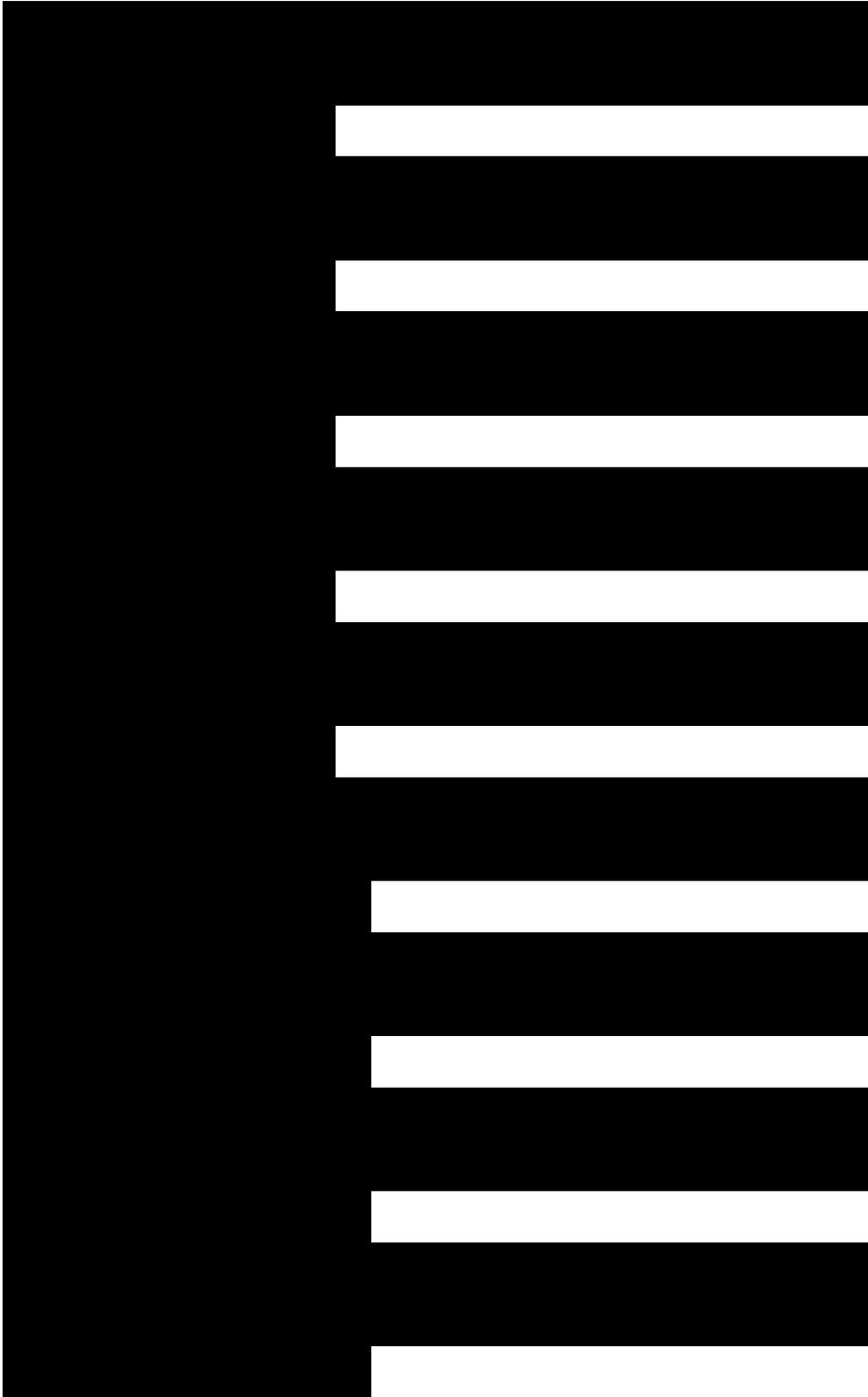
7.2.2.9 = -



7.2.2.10 =









[Redacted]

[Redacted]

7.2.2.11 =

[Redacted]

[Redacted]

7.2.2.12 =

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

7.2.2.13 =

[Redacted]

[Redacted]

7.2.2.14 =

[Redacted]

7.2.2.15 =

7.2.2.16 =

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

7.2.2.17 = [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

7.2.2.18 = [Redacted]

[Redacted]

[Redacted]

7.2.2.19 = [Redacted]

[Redacted]



7.3) VINCOLI ED ONERI GIURIDICI

7.3.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente, rilevati per il ventennio antecedente alla data del pignoramento.

Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: **no**.

Convenzioni matrimoniali e provvedimenti d'assegnazione: **no**

Atti di asservimento urbanistico: **non dichiarati**

Altre limitazioni d'uso: **no**.

ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE

Spese ordinarie, non dichiarate.

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, a carico della  **limitatamente alle unità distinte al fg di mappa 21 di**  **con le p.lle 3691 sub 50: non dichiarate.**

8) CONSISTENZA

L'unità immobiliare ha la seguente consistenza.

1) superficie totale, commerciale =mq 14,00

9) VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO

9.1 Criterio di stima

Si richiama quanto già riportato nella " RELAZIONE GENERALE DI SINTESI " nel paragrafo intitolato "generalità sul procedimento estimativo adottato per la ricerca del più probabile valore di mercato di ciascun bene staggito " (pagg. 27-30), al fine di evitare una ridondante ripetizione.

9.1.1 La determinazione del più probabile valore di mercato del bene immobile con il metodo di stima comparativo.

Il momento della valutazione è riferito all'attualità.

La superficie commerciale che si assume nella libera compravendita per il bene oggetto di stima è complessivamente pari a **mq 14,00.**

La zona urbana è la parte periferica [REDACTED], ove la domanda di posti auto scoperti è circoscritta alla detta zona urbana e perciò al comprensorio edificato in cui è sito il bene staggito

Fatte queste precisazioni, il mercato immobiliare pone la tipologia dell'unità immobiliare in esame tra quelle normali e in buone condizioni d'uso e manutenzione.

La prescelta dei comparabili di riferimento è riportata al valore unitario per metro quadrato di superficie residenziale, adeguatamente corretto per tenere conto che il bene oggetto di stima rappresenterebbe tuttalpiù una pertinenza dell'unità immobiliare residenziale.

I beni simili a quello oggetto di stima, con ubicazione all'interno del segmento di mercato sopra identificato, con simili caratteristiche, hanno un valore che si stabilizza intorno ad un prezzo unitario pari a €/mq 400,00.

La Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate fornisce per il I° semestre 2022 e per la microzona catastale n° 1 - entro cui ricade l'unità staggita - per la tipologia box, con uno stato conservativo normale, i valori di mercato variabili nell'intervallo compreso tra €/mq 300,00 e €/mq 400,00.

L'immobile oggetto di stima è in buone condizioni d'uso, con uno stato conservativo buono, pertanto è possibile confermare il valore unitario di mercato pari a €/mq 400,00.

Questo prezzo rappresenta **il più probabile valore unitario per metro quadrato** del bene in esame determinato comparativamente ed a cui consegue il più probabile valore di mercato, pari a:
mq 14,00 x €/mq 400,00 = € 5.600 ed in c.t pari a € **5.500**.

Immobile	S commerciale	Val. di Mercato	V Diritto e Quota
posto auto scoperto	Mq 14,00	€ 5.500,00	€ 5.500,00

9.1.2 Adeguamenti in riduzione e correzione della stima.

-Riduzione del valore del 15% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per l'immediatezza della vendita giudiziaria	€ 825,00
--	----------

9.1.3 Prezzo a base d'asta del lotto n° 7.

Il prezzo base del “ **LOTTO N° 7** “ nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, **al netto delle decurtazioni ed in c.t.**, è pari a € **4.675,00**.

Valore dell'unità immobiliare al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:	€ 4.675,00
Quota dell'esecutata	€ 4.675,00

10) STATO DI POSSESSO DEL BENE IMMOBILE.

10.1 Alla data della notifica del pignoramento, il bene immobile conformante il LOTTO N ° 7 è di piena proprietà per la quota di

E' parte del lotto edificato su suolo già di proprietà

10.2 STATO DI LOCAZIONE.

L'unità immobiliare non è condotta in locazione.

10.3 Il detto bene non è gravato da vincoli storico-artistici; non è gravato da censo, livello o uso civico.

10.4 Non è assoggettato a procedura di espropriazione per pubblica utilità.

11) DESCRIZIONE SINTETICA PER IL BANDO D'ASTA

LOTTO N° 7

Unità ad uso posto auto scoperto sita al piano seminterrato di un edificio residenziale pluripiano facente parte di un complesso residenziale sito [REDACTED] [REDACTED] simili nelle caratteristiche di altezza, superficie e volumetria.

Il posto auto scoperto staggiato è parte del lotto edificato con accessi distinti dai civici [REDACTED] che insiste in un lotto rettangolare la cui restante parte è un'area scoperta che circonda la stecca edificata da tre lati a livello seminterrato rispetto alla quota stradale [REDACTED] e funge da corridoio distributore alle molteplici unità immobiliari del piano seminterrato.

Il posto auto scoperto è sito a ridosso del fondale del corridoio distributore scoperto ed ha accesso da una rampa scoperta senza numero civico posta in contiguità del prospetto nord del corpo di fabbrica, alla sinistra del portone di ingresso contrassegnato [REDACTED].

La rampa immette alla quota carrabile seminterrata del corridoio scoperto e distribuisce senza soluzioni di continuità lungo i tre prospetti interni del piano seminterrato dell'edificio, a est, a sud e a ovest ove ha termine con un muro di contenimento e che separa dal sedime stradale [REDACTED].

La parte di area scoperta di fondo racchiusa dal detto muro e dal muro di contenimento ortogonale al primo identifica due posti auto scoperti.

Il posto auto staggito è sito a sinistra di chi guarda verso il muro di contenimento che funge da fondale del corridoio distributore e impegna una superficie rettangolare pari a m 2,55 x m 5,50 coincidente con la superficie pari a mq 14,00 definita in atti catastali.

Il percorso carrabile è costituito da un battuto di cemento di tipo industriale ed ha quota pari a m 2,60 al di sotto della quota di calpestio del

[REDACTED]

Intestazione:

- [REDACTED]

E' identificata come segue in Catasto [REDACTED]

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Dati di superficie	Rendita
[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]			[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

[REDACTED] strada La Quacquera n. NC piano S1 (oggi via G. Fenoglio).

Confina:

[REDACTED]

Superficie commerciale mq 14,00

Prezzo a base d'asta del LOTTO N° 7 € 4.675,00.

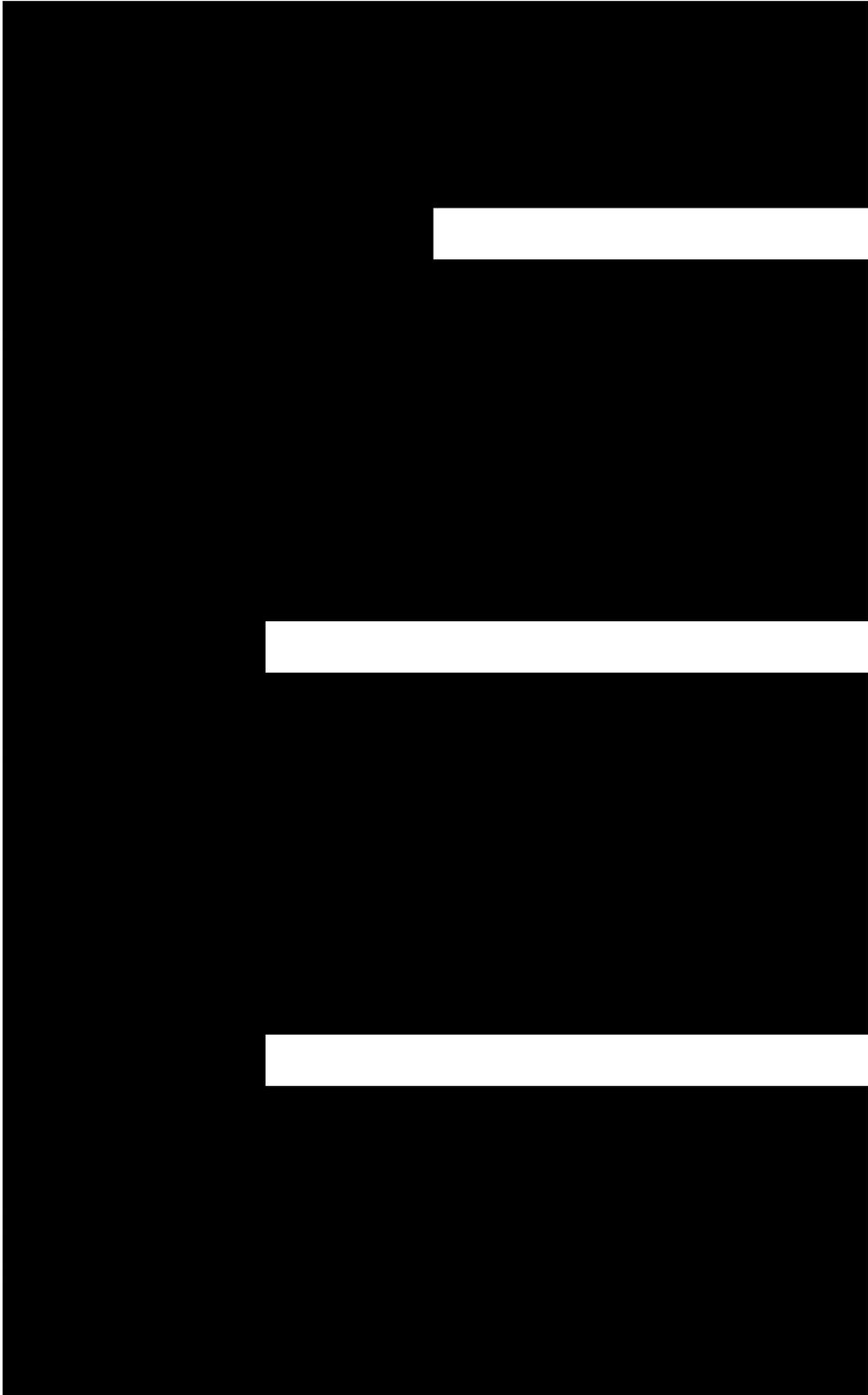
SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'
Esecuzione Immobiliare n° [REDACTED]

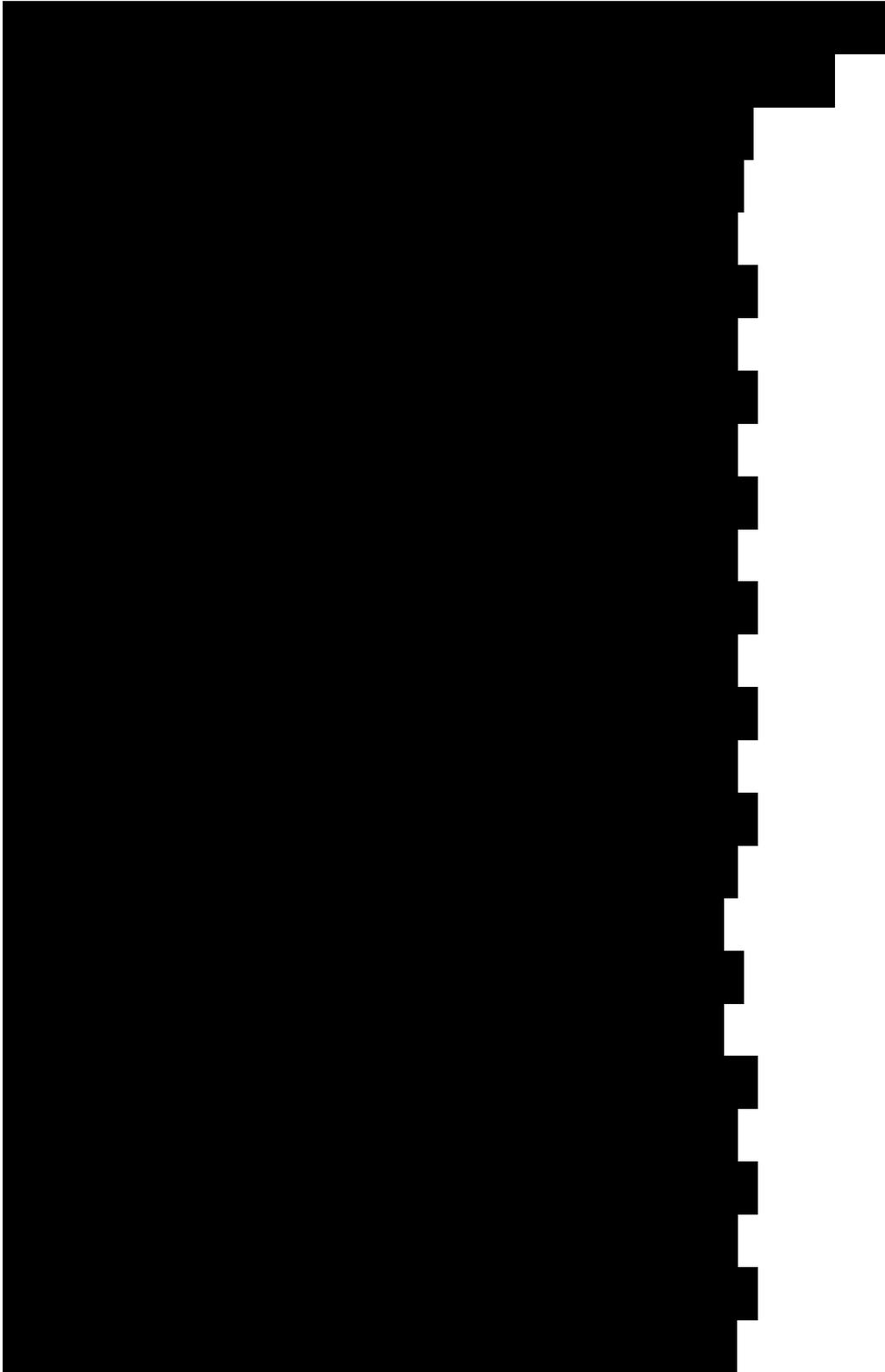
LOTTO N° 7 - PREZZO BASE D'ASTA: € 4.675,00.

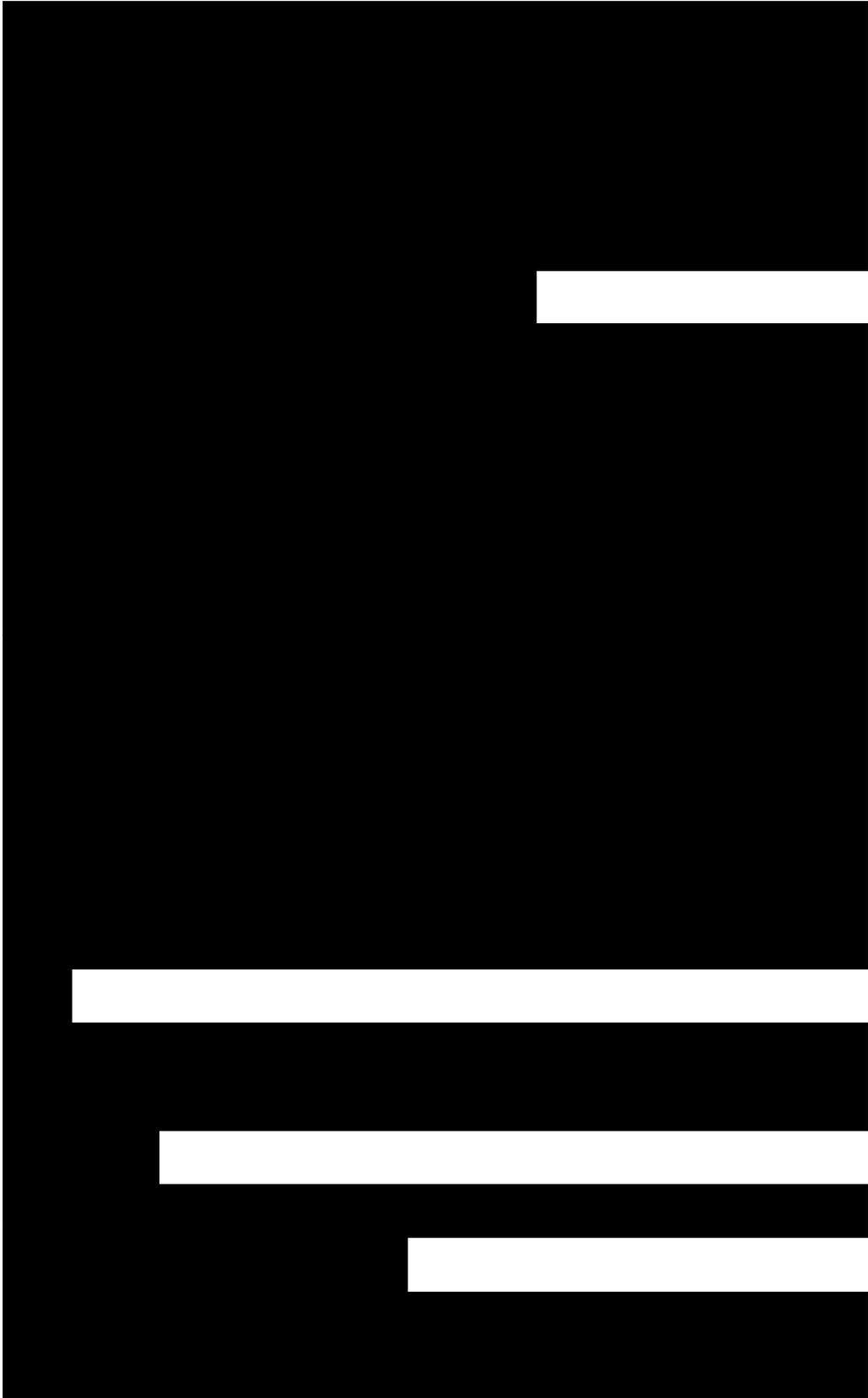
[REDACTED]			
[REDACTED]			
<i>Ubicazione</i>	[REDACTED]		
<i>Diritto reale</i>	Proprietà	<i>Quota</i>	[REDACTED]
<i>Tipologia immobile</i>	[REDACTED]	<i>Superficie non residenziale</i>	<i>Superficie mq 14,00</i>
<i>Stato conservativo</i>	Buono		
<i>Descrizione</i>	[REDACTED]		
<i>Vendita soggetta a IVA</i>	Si		

**FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI
TRASFERIMENTO**











Tanto il sottoscritto rassegna all'attenzione della V.S. Ill.ma, in ossequio al mandato di fiducia conferito, con il convincimento di avere bene e fedelmente adempiuto.

Bari, febbraio 2023

L'Esperto

Ing. Luigi Cea

Allegati.

- (*i verbali di sopralluogo sono allegati nella cartella della relazione generale di sintesi*);

- raccolta di nn° 5 fotografie illustrative lo stato dei luoghi;
- Elaborato grafico n° 1;
- Elaborato grafico n° 2;
- Elaborato grafico n° 3;

visura storica

planimetria di accatastamento

stralcio di mappa

elenco sintetico delle formalità,

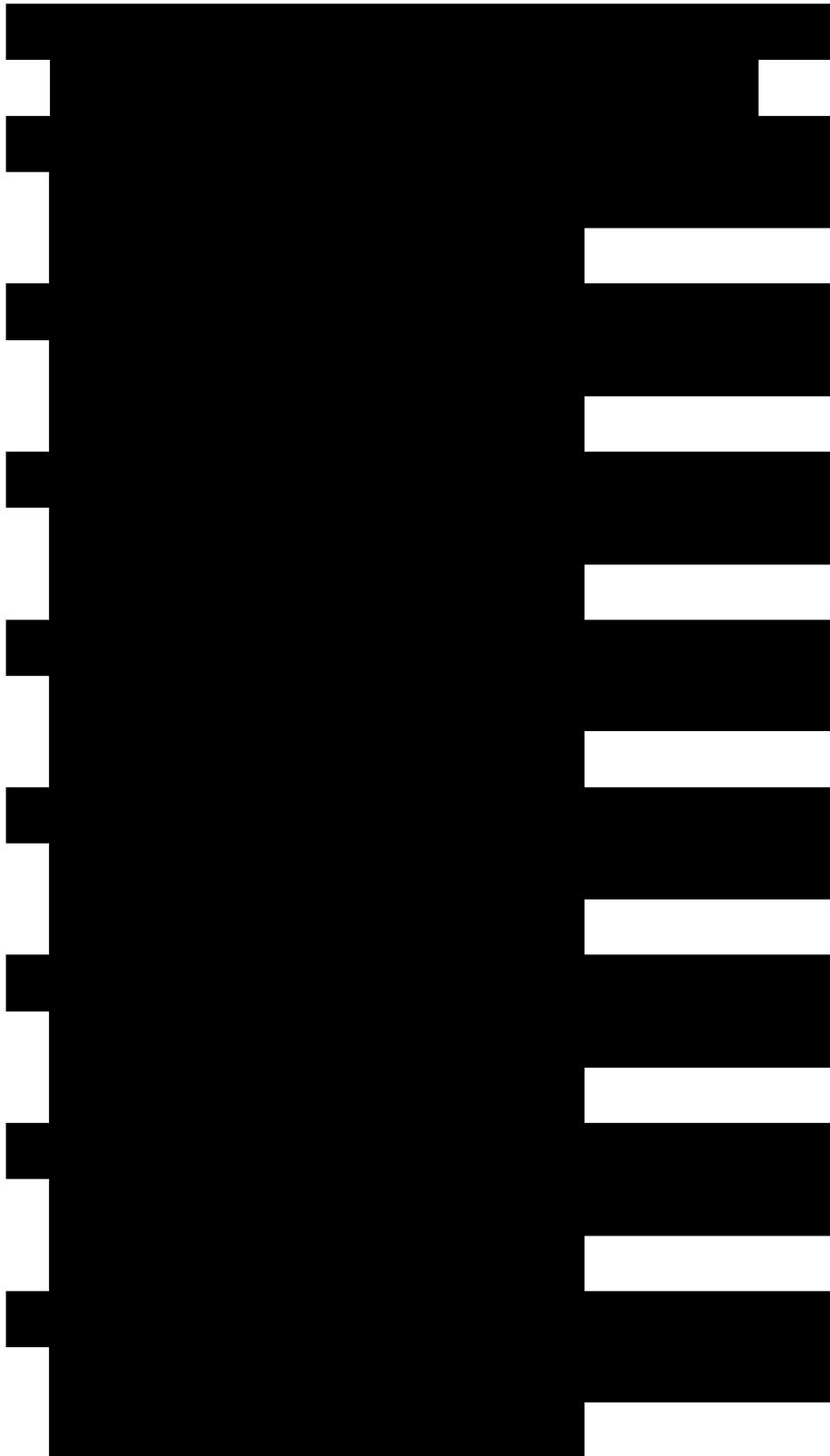
atto di compravendita rogato dal

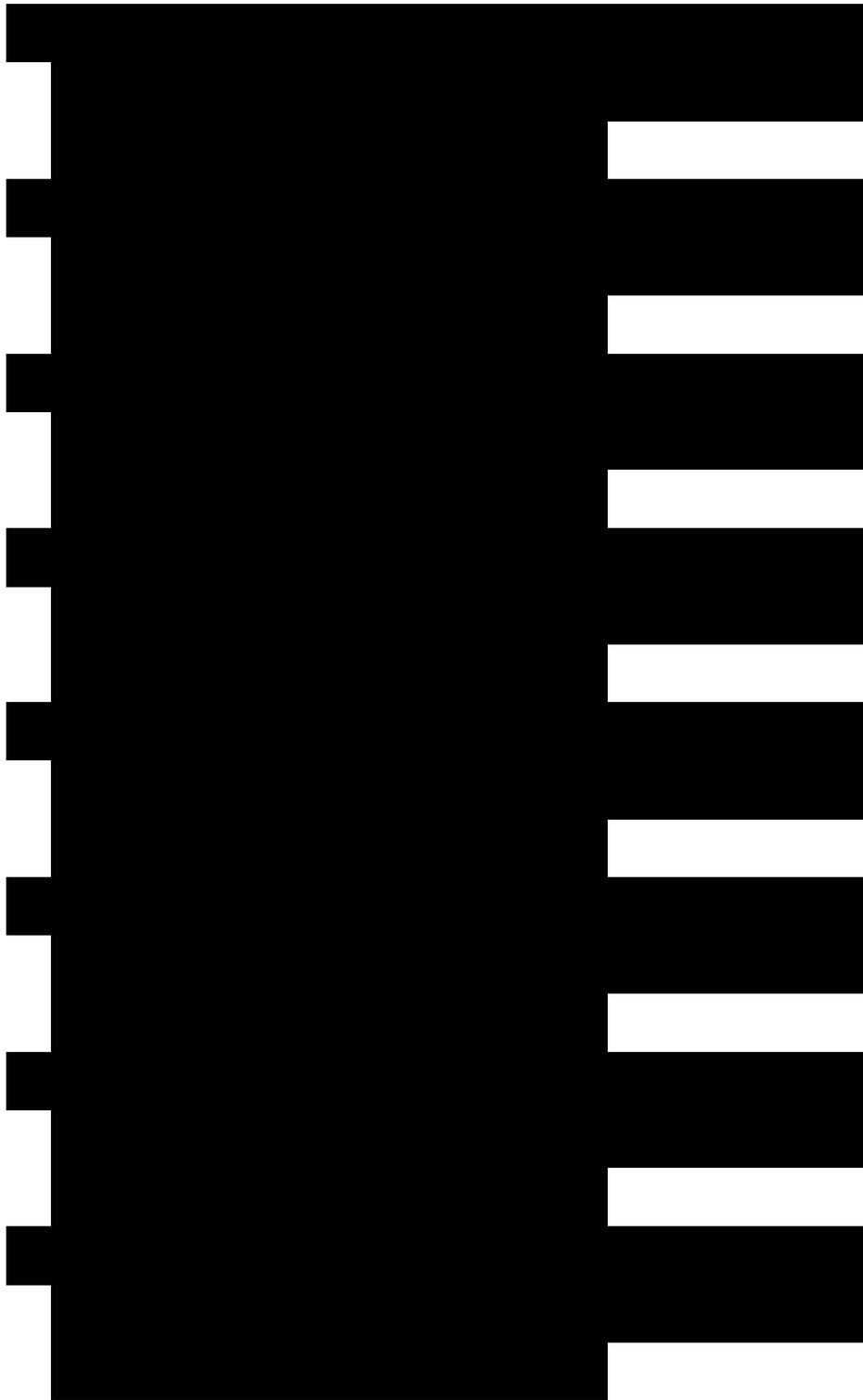
- questa relazione peritale, priva dei nomi nel rispetto della Legge sulla privacy,
- Checklist LOTTO N°7
- relazione: separata succinta descrizione del lotto n° 7 secondo lo schema per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare;
- foglio riassuntivo in formato word zip degli identificativi catastali del bene periziato Lotto N° 7.

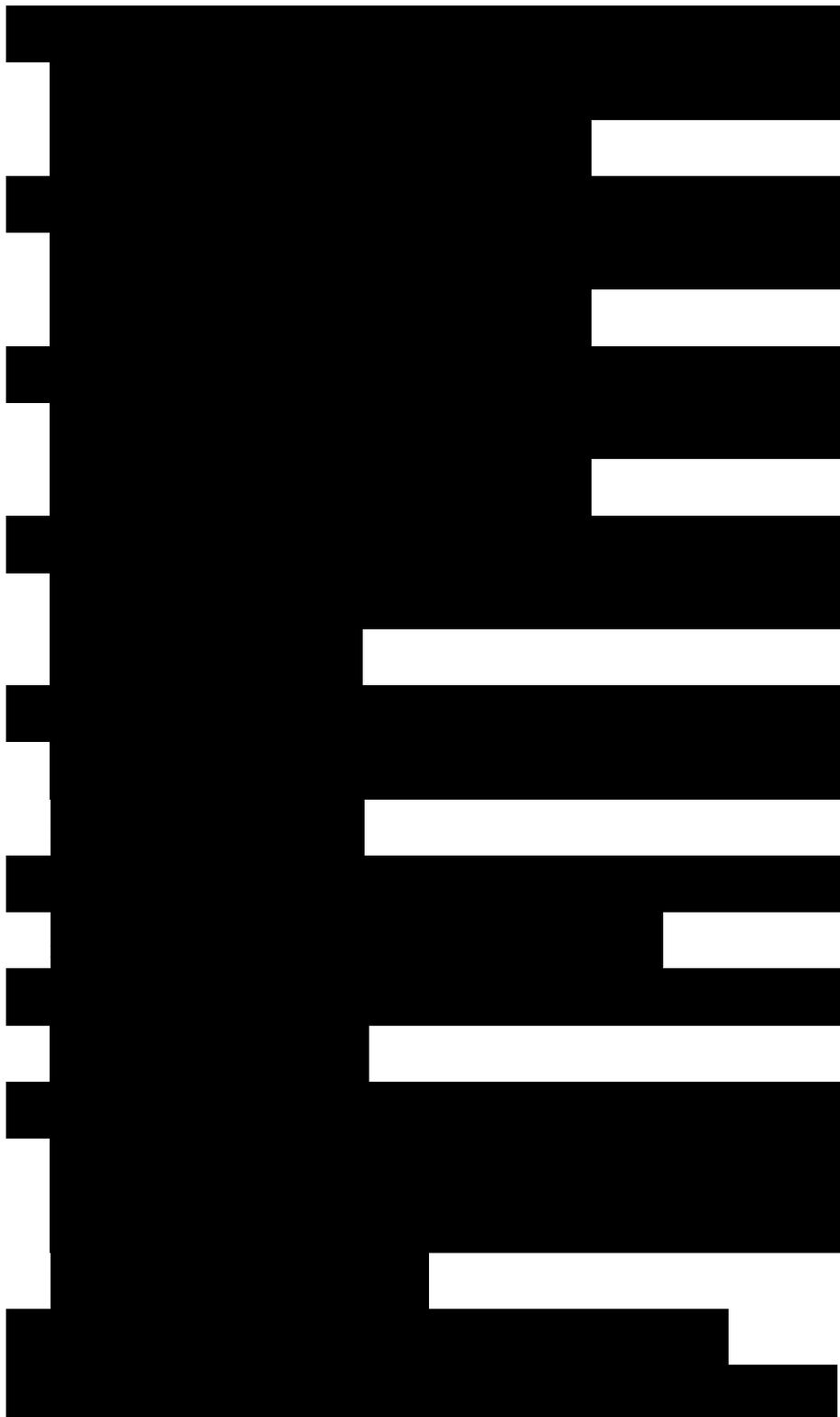
La seguente documentazione non viene allegata in quanto è già presente nel fascicolo peritale con l'avvenuto deposito degli atti afferenti al LOTTO n° 1.

estratto di mappa

visura storica







[REDACTED]

- La seguente documentazione non viene allegata in quanto è già presente nel fascicolo peritale con l'avvenuto deposito degli atti afferenti al LOTTO n° 2.

[REDACTED]